

# --מחוז חיפה--

## מרחב תכנון מקומי

## שומרון

תכנית מס ש/מק / 733  
המהווה שינוי לתכנית מתאר ש/ 356  
גסר אלזרקה

---

המקום :-גסר אלזרקה

יזם ומגיש התכנית:-  
המועצה המקומית גסר אלזרקה באימוץ הועדה לתכנון ובנייה  
שומרון

# ----- מחוז חיפה -----

מרחב תכנון מקומי שומרון  
שינוי לתכנית מתאר מקומית  
תכנית מס ש/ מק/ 733  
גסר אלזרקה

התכנית מוגשת ע"י מועצה מקומית גסר אלזרקה ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה שומרון.

## 1- שם וחלות:-

1.1 - תכנית זו תקרא תכנית מפורטת ש/ מק/ 733 המהווה שינוי לתכנית מתאר ש/ 356 גסר אלזרקה.

1.2 - תכנית זו חלה על כל תחום תכנית ש/ 356 תכנית גסר אלזרקה ועל תקוניה .

1.3 - תכנית מוגשת במסגרת תקנון הכולל מלל המתקן והמשנה בהוראות התכנית ש/ 356 שהינם בסמכות ועדה המקומית ע"פ תיקון 43 לחוק.

## 2 :- יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות

2.1 - ש/ 356 תכנית המתאר גסר אלזרקה שפורסמה למתן תוקף בתאריך 13-4-93 י"פ 4100 עמוד ועל תיקוניה .

2.2 - על כל התכניות בהכנה והמהוות שינוי לתכנית ש/ 356

2.3 - ש/ 519 שהודעה בדבר הפקדתה פורסם בתאריך 27-2-97 י"פ 4496

2.4 - בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו

## 3 :- מטמכי התכנית :-

התכנית כוללת 4 דפים מלל

## 4 :- המקום :- ישוב גסר אלזרקה

5 :- השטח:- השטח הכלול בתכנית זו הינו שטח תחום תכנית ש/ 356 תכנית המתאר גסר אלזרקה

6 :- בעל הקרקע :- פרטיים, מ.מ.י, מועצה מקומית גסר אלזרקה

## 7 :- עורך תוכנית : קבלאי קאסם

אדריכל ומתכנן ערים

א.א.פחם טלפון: 06-6317524

8 :- יחוס ומגיש תכנית זו : המועצה המקומית גסר אלזרקה באימוץ הועדה המקומית זכרון יעקב.

9 :- מטרת התכנית : שינוי הוראות בניה שבתכנית ש/ 356 ועדכון ע"פ צרכים עכשויים .

10 :- עיקר הוראות התכנית :

10-1 הקטנת גודל מגרש מינימלי לשני מבנים 6000 מ"ר ל5000 מ"ר , המבנים או היחידות יכלו להיות מחוברים או בנפרד ובתנאי שהמרחק ביניהם לא יקטן מ- 3 מ'. ע"פ סעיף 62 /א לתיקון 43 לחוק סעיף קטן 7 .

10-2 תיקון לסעיף 4.15 בתקנון ש/ 356 סעיף קטן ד כדלקמן. כל בנייה חדשה בקומות העליונות של בניין קיים אך חורג בקו בניין קדמי או צדדי או אחורי, הוועדה המקומית רשאית לאשר בנייה מעל המבנה הקיים באותו קו בניין קיים, למעט המבנים שעל תוואי דרך או על שטח לבניני ציבור חאת בהודעה לשכן. ע"פ סעיף 62 /א לתיקון 43 סעיף קטן מס' 4 .

10.3 שינוי בגודל מגרש מינמלי ליחיד אחת 400מ"ר או כפי שקיים במקום 500 מ"ר ע"פ סעיף 62 /א לתיקון 43 לחוק סעיף קטן 7 .

10-4 הקטנת קו בניין אחורי במגורים א, קו הבניין האחורי במגרש מגורים א יהיה 3מ' במקום 4מ' ע"פ סעיף 62 /א לתיקון 43 לחוק סעיף קטן 4 .

10-5 קו בנין צדדי יותר עם מרווח 0 עם קיר אטום בהסכמת שכן מצד, אחד בלבד בחלקות שרוחבן פחות מ-14 מ' . ע"פ סעיף 62 /א לתיקון 43 לחוק סעיף קטן 4 .

10-6 תוספת קומה באזור מגורים א:-  
תותר הקמת 3 קומות למגורים במגורים א. מעל קומת עמדות מפולשת שבה תהיה אפשרות לשמוש בחנייה או מבנה עמר אחר . ע"פ סעיף 62 /א לתיקון 43 סעיף קטן 9 .

10.7 הוראות בינוי ועיצוב ארכטקטוני ע"פ סעיף 62 /א סעיף קטן 5 .

10.7.1 גמר חזיתות בכיוון הכבישים יהיה אבן טבעית או טיח או כל חומר אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית שומרון

10.7.2 גדר בחזית מאבן או מטיח או מכל חומר אחר בתאום עם הועדה שלוש מואר בחזיתות מסחריות ובתאום עם הועדה.

10.7.3 בחלקות שלגביהן הוגש תשריט חלוקה קו הבנין הצדדי ימדד מגבול חלקת המקור ולא מגבול שביל מוצע.

10.7.4 להוסיף סעיף המגדיר מגרש קיים מאחד ובתכנית המתאר ש/ 356 נרשם שגודל מגרש הינו 500 מ"ר או כפי שקיים לא הוגדר מהו מגרש קיים לכן מוצע להוסיף מגרש קיים הינו

א- חלקה רשומה

ב- מגרש שנוצר עקב חלוקה תואמת לת.ב.ע

ג- מגרש נטו לאחר הפקעות לצרכי ציבור

10.7.6 בניינים קיימים החורגים מהוראות תכנית ש/ 356 בניינים קיימים שבניתם הסתיימה עד לתאריך אישור תכנית זו והחורגים במרוחים קדמיים או אחוריים או צדדיים, או החורגים במס' היחידות דיוור או במספר הקומות או כל חריגה שאישורה הינו בסמכות ועדה מקומית למעט בנייה לתוך דרך או שטח ציבורי ראשית הועדה המקומית לאשרם בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבנייה בסביבה.

## 11. היטל השבחה יגבה כחוק

מעוצה מקומית

ועדה מקומית

יחס התכנית

עורך התכנית